**ANKARA 6. SULH HUKUK MAHKEMESİ'NE**

**DOSYA NO :**

**DAVALI :**  T\*\*\*U\*\*\*

**VEKİLİ :** Av. Hasan Tok

Mebusevleri, Şerefli Sk. No: 27/3 , Ankara

Tel: +90312 215 10 22

**DAVACI :** H\*\*\*D\*\*\*

**VEKİLİ:**

**KONU :** Cevap dilekçemizin sunulması hakkındadır.

**AÇIKLAMALAR :**

**Uyuşmazlık Konusu Olayda Özetle;**

Davacı \*\*\*, mülkiyeti müvekkile ait olan***\*\*\****adresli konutta \*\*\*

başlangıç tarihli kira kontratı (Ek-1) ile kiracı olarak oturmaktadır. Kira kontratında kiralanan konutun aylık kira bedeli 700,00 TL olarak kararlaştırılmış olup; kira bedeli yıllık TEFE-TÜFE ortalaması oranında arttırılacaktır.

Taraflar arasında akdedilen söz konusu kira kontratına rağmen kiraların eksik

ödenmesi sebebiyle, davalı kiracıya karşı **Ankara 17. İcra Müdürlüğü \*\*\*E.** sayılı dosyası ile icra takibi (Örnek No 13) başlatılmıştır. İcra takibine konu olan kira farkı alacakları ile işlemiş faizi toplam **36.418,61 TL** alacak miktarı üzerinden davalı kiracıya ödeme emri (Ek3) gönderilmiş ve **ödeme emri \*\*\* tarihinde tebliğ edilmiştir.** (EK-2: Alacak kalemlerini içeren takip talebi ekte sunulmuştur.)

Davalı tarafından, **ödeme emrine \*\*\* tarihinde itiraz edilmiş** (Ek-4)

ancak ödeme emrinde ihtar edilen 30 günlük yasal süre içerisinde herhangi bir ödeme yapılmamıştır. Bunun üzerine tarafımızca itirazın kaldırılması ve tahliye talepli dava açılmıştır. Ankara 3. İcra Hukuk Mahkemesi'nin \*\*\* E. sayılı dosyası ile dava derdesttir.

Bunların akabinde kiracı \*\*\* tarafından, tarafımıza huzurunuzdaki

işbu menfi tespit davası açılmış ve borçlu olunmadığının tespiti talep edilmiştir. Davacı tarafından açılan işbu dava haksız ve yersiz bir dava olup, reddi gerekmektedir. Şöyle ki; **DERDEST OLAN İTİRAZIN KALDIRILMASI DAVASINDA HAKLILIĞIMIZ ORTAYA KONULMUŞTUR.**

Ankara 3. İcra Hukuk Mahkemesi'nin \*\*\* Esasına kayıtlı olan itirazın

kaldırılması dava dosyasına kazandırılan \*\*\* tarihli bilirkişi raporu ile kiracılığın başından itibaren, \*\*\* tarihli kira sözleşmesine uygun olarak artış yapılması halinde kira bedelinin her yıl ne kadar olacağı hesaplanmıştır. (Ek-5) \*\*\* tarihli bilirkişi raporunda, bilirkişi tarafından banka dökümlerine ilişkin eksiklik olduğu iddiasıyla rapor tamamlanmaksızın mahkemeye iade edilmiştir. \*\*\* tarihinde ek rapor alınmak üzere dosya bilirkişiye tevdii edilmişse de \*\*\* tarihi itibariyle henüz bilirkişi raporu dosyaya eklenmemiştir. Ankara 3. İcra Hukuk Mahkemesi'nin \*\*\*. sayılı dosyasına bilirkişi raporu eklendiği vakit işbu dosyaya bilirkişi raporu sunulacaktır.

\*\*\* tarihli bilirkişi raporunda 1.4.2012 tarihli kira sözleşmesine göre

olması gereken kira bedelleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TARİH ARALIĞI** | **KİRA**  **BEDELİ** | **ÜFE** | **TÜFE** | **ORTALA** **MA** | **ARTIŞ**  **ORANI** | **ARTIŞ**  **TUTARI** | **BİR**  **SONRAKİ**  **DÖNEM**  **KİRA**  **BEDELİ** |
| 1.4.2012-  31.3.2013 | 700,00-  TL | 4,23 | 8,08 | 6,16 | 4,23 | 29,61 | 729,61-  TL |
| 1.4.2013-  31.3.2014 | 729,61-  TL | 6,95 | 7,7 | 7,33 | 6,95 | 50,71 | 780,32-  TL |
| 1.4.2014-  31.3.2015 | 780,32-  TL | 8,03 | 8,7 | 8,37 | 8,03 | 62,66 | 842,98-TL |
| 1.4.2015-  31.3.2016 | 842,98-  TL | 5,64 | 7,96 | 6,8 | 5,64 | 47,54 | 890,52-  TL |
| 1.4.2016-  31.3.2017 | 890,52-  TL | 6,89 | 8,21 | 7,55 | 6,89 | 61,36 | 951,88-TL |
| 1.4.2017-  31.3.2018 | 951,88-  TL | 15,35 | 11,14 | 13,25 | 13,25 | 126,12 | 1.078,00- TL |
| 1.4.2018-  31.3.2019 | 1.078,00- TL | 31,17 | 18,7 | 24,94 | 18,7 | 201,59 | 1.279,59- TL |
| 1.4.2019-  31.3.2020 | 1.279,59- TL | 12,61 | 13,33 | 12,97 | 12,97 | 165,96 | 1.445,55- TL |
| 1.4.2020-  31.3.2021 | 1.445,55- TL | 17,04 | 13,18 | 15,11 | 13,18 | 190,52 | 1.636,07- TL |
| 1.4.2021-  31.3.2022 | 1.636,07- TL | 64,3 | 29,88 | 47,09 | 29,88 | 488,86 | 2.124,93, TL |
| 1.4.2022-  31.3.2023 | 2.124,93- TL |  |  |  |  |  |  |

Davacı tarafından; 1.04.2017-31.03.2018 kira döneminde Aralık 2017 tarihine kadar 829,88-TL, Ocak 2017'den kira dönemi sonuna kadar 887,88-TL ödenmiştir. Kalan aylarda ise Ankara 3. İcra Hukuk Mahkemesi'nin \*\*\* E sayılı dosyasına kazandırılan Yapıkredi Bankası'nın müzekkere cevabında da görülebileceği üzere (Ek-6) kira bedeli Ankara 17. İcra Müdürlüğü \*\*\* E. sayılı dosyasına müstenit başlatılan icra takibi tarihine kadar eksik yatırılmıştır. Müvekkilin kira bedellerinin yatırıldığı Yapıkredi Bankası'nın TR\*\*\* Iban numaralı hesabına \*\*\* ile \*\*\* tarihleri arasında \*\*\* tarafından yapılan kira ödemeleri gösterir hesap hareketleri istenildiğinde görüleceği üzere tarafımızca davacıya karşı yapılan takip haklı bir takip olup, davacı borçludur.

**DAVA DİLEKÇESİNE CEVAPLARIMIZ**

1. Davacı dava dilekçesinde, *kira farkı borcu bulunmadığını, düzenli olarak kira borçlarını müvekkilin banka hesabına ödediğini* iddia etmiştir. Kira bedelleri yukarıda da belirttiğimiz ve hareket dökümleri eklerde mahkemenize sunulan müvekkile ait Yapıkredi Bankası'nın TR\*\*\* Iban numaralı hesabına yatırılmaktadır. Dökümler sayın mahkemenizce de müzekkere ile istenildiğinde görüleceği üzere kira bedelleri, kira sözleşmesine aykırı olarak eksik ödenmiştir. Davacının borcu olmadığına ilişkin iddiasını 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 269/c maddesinde yazılı olan belgelerle ispatlaması gerekmektedir. Ancak davacının elinde böyle bir belge olmaması sebebiyle mahkemenize sunamamıştır.

Nitekim Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 27.06.2019 T.2019/3817 E. 2019/6604 K. Sayılı kararında da;

*''İİK 269/2 maddesinde, "ödeme emrinin tebliği üzerine borçlu yedi gün içinde i****tiraz sebeplerini 62.madde hükümleri dâhilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur.*** *Borçlu itirazında kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak red etmez ise akdi kabul etmiş sayılır" hükmüne yer verilmiştir. Olayımızda; davacı alacaklı takip talebi ile 08.01.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesine dayanmış olup, davalı borçlu itiraz dilekçesinde, alacaklıya herhangi bir borcunun bulunmadığını bildirerek borca, faize ve ferilerine itiraz etmiştir. Davalı borçlu takibe itirazında açıkça ve ayrıca kira ilişkisine ve borç miktarına karşı çıkmamış, alacaklı görünen şahsa herhangi bir borcu olmadığını ileri sürerek takibe ve borca itiraz etmiştir. Borçlunun kira ilişkisine ve kira miktarına açıkça karşı çıkmaması karşısında İİK'nin 269/2. maddesi gereğince kira ilişkisinin ve kira miktarının kesinleştiğinin kabulü gerekir.* ***Bu durumda davalı borçlu kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini İİK'nin 269/c maddesinde belirtilen belgelerle kanıtlamak durumundadır.****.''*

şeklinde kurulan hüküm gereği kiracının takibe konu borç miktarını da ödediğine ilişkin iddiasını kanunda belirtilen belgeler ile ispatlamak mecburiyetinde olduğu görüşü benimsenmiştir.

1. Davacı dilekçesinde, müvekkilin yasal kira artış oranının üzerinde artış yapmak istemesi sebebiyle kira farkı alacağı sebebiyle tahliye davası yoluna başvurduğunu, TBK'ya eklenen Geçici 1. Madde ile %25 sınırı konulduğunu, müvekkilin kira tespit davası açması gerekirken tahliye davası açması sebebiyle kötü niyetli olduğunu iddia etmiştir. Müvekkilin kira tespit davası açma hakkı saklıdır. Bununla birlikte kiracı Başkent'in Merkez İlçesinde, çok elit ve nezih bir semtte oturmasına ve rayiç kira bedellerinin 20-25 bin lira bandında olmasına rağmen 1.800,00-TL kira ödemesi yapmasının iyi niyetli ve müvekkilin eksik kira bedelleri sebebiyle tahliye davası açmasının kötü niyetli kabul edilmesi abesle iştigaldir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 1 ile konut kiraları bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023

(bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerli olduğu hususu belirtilmiştir. Bununla birlikte *"Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır."* denilmek suretiyle TBK 344/2. Madde için de %25 sınırının geçerli olduğu belirtilmiştir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 5 yıldan uzun süreli kira sözleşmelerine ilişkin düzenlenmiş bulunan 344/3. Maddesi bu sınıra dahil edilmemiştir. Zira 5 yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinin bu sınıra dahil edilmesi yasa koyucu tarafından da fazlasıyla hakkaniyete aykırı bulunmuştur. Davacının iddia ettiği gibi 11 yıllık kira ilişkisinde %25 yıllık yasal artış sınırı bulunmamaktadır. Müvekkilin %25 yasal artış sınırı üzerinde kira bedeli talep etmesi ve kiracı tarafından bunun kabul edilmemesi halinde kira tespit davası açması bittabi yasal hakkıdır.

Özetle kiracı davacı borçlu olmadığını, İcra ve İflas Kanunu'nun 269/c. Maddesinde belirtilen belgelerle ispatlayamamıştır. Müvekkilin kira sözleşmesine aykırı olarak eksik yatırılan kira bedellerini isteme hakkı yine İcra ve İflas Kanunu'nun 269. Maddesi gereğidir. Kiracı borçlu kira ödemelerini kendisine icra takibinin tebliğ edilmesinden itibaren 30 gün içerisinde ödeyerek tahliyeyi durdurma imkanına sahip olmasına ve eksik ödemeleri olduğunu bilmesine rağmen ödeme yapmamıştır. Dolayısıyla temerrüte düşmüştür. Davacının likit ve belirli alacağı bilmesine rağmen takibe itiraz etmesi, kira farkı alacaklarına ilişkin ödeme yapmaması ve menfi tespit davası açması kötü niyetli olduğunu ispatlar niteliktedir. İşbu sebeple davanın reddine ve davacının takip bedelinin %20'sinden az olmayacak miktarda tazminat ödemesine karar verilmesini talep zorunluluğumuz hasıl olmuştur.

**HUKUKİ SEBEPLER :** Türk Borçlar Kanunu, İcra ve İflas Kanunu, Hukuk

Muhakemeleri Kanunu, Yargıtay kararları vs ilgili yasal mevzuat.

**HUKUKİ DELİLLER :**

1. \*\*\* başlangıç tarihli Kira Kontratı
2. Ankara 17. İcra Müdürlüğü \*\*\* E Sayılı İcra Dosyası (Yeni Ankara 4. Genel İcra Müdürlüğü \*\*\*)
3. Ankara 3. İcra Hukuk Mahkemesi'nin \*\*\* E sayılı dosyası.
4. Banka Kayıtları
5. Keşif, yemin, tanık, bilirkişi İncelemesi, uzman görüşü ve yasal her türlü delil.

**SONUÇ VE TALEP :** Yukarıda açıklanan ve re'sen gözetilecek sebeplerle;

1. Huzurunuzdaki işbu haksız ve yersiz davanın reddine,
2. İşbu davanın açılmasında ve borcun ödenmemesinde tamamen kötüniyetli olan davacının İ.İ.K. md 72/4 uyarınca toplam bedelin %20’sinden az olmamak üzere kötüniyet tazminatına hükmolunmasına,
3. Yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davacı tarafa tahmiline,

Karar verilmesini vekaleten arz ve talep ederiz. \*\*\*

**Davalı Vekili Av. Hasan TOK EKLER :**

1. \*\*\* başlangıç tarihli Kira Sözleşmesi Sureti
2. Ödeme emri
3. \*\*\* tarihli itiraz dilekçesi
4. Ankara 3. İcra Hukuk Mahkemesi'nin \*\*\* E. Sayılı dosyasına kazandırılan \*\*\* tarihli bilirkişi raporu.
5. Ankara 3. İcra Hukuk Mahkemesi'nin \*\*\* E. Sayılı dosyasına kazandırılan Yapıkredi banka hesap hareketleri dökümü.